

令和元年度

第3回

東京都大規模小売店舗立地審議会

日 時：令和元年7月19日（金）午前10時00分

場 所：東京都庁第二本庁舎 31階 特別会議室21

議 事

(1) 「(仮称)オーケー調布店新築工事」の新設について

○松波会長 まず、「(仮称)オーケー調布店新築工事」における、有限会社えの木による新設の届出の案件です。

事務局から説明をお願いいたします。

○宮崎課長代理 着席にて失礼いたします。

では、審議案件の概要、「(仮称)オーケー調布店新築工事」の新設について、ご説明申し上げます。

資料1の1ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は平成31年1月17日、設置者は有限会社えの木、店舗の名称は、「(仮称)オーケー調布店新築工事」、所在地は調布市小島町一丁目6番2ほか、小売業者名はオーケー株式会社、単独店となります。

新設する日は、令和元年8月5日、店舗面積は1,554平方メートルです。

駐車場は、店舗2階に39台分、店舗屋上に51台分の計90台分を設置いたします。立地法指針の計算による必要駐車台数53台を上回る措置となります。駐車場の出入口は敷地の北東側1箇所のみとなります。

自動二輪車専用駐車場は10台分設置いたします。場所は敷地北側になります。

駐輪場は、敷地の南側に92台分確保いたします。調布市自転車等の駐車対策の総合的推進に関する条例、同条例施行規則に基づく必要駐輪台数77台を上回る確保となります。

荷さばき施設は、店舗1階の北側に面積70平方メートル分を確保します。使用時間帯は、午前6時から午後11時までとなります。

廃棄物等の保管施設は、店舗1階北側に合計容量8.73立方メートル分設けます。指針に基づく小売店舗部分の排出予測量は7.24立方メートルであり、充足しております。

開店及び閉店時刻は、午前8時の開店、午後10時の閉店です。

駐車場の利用時間帯は、午前7時45分から午後10時15分までとなります。

次に、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、京王線調布駅の北西約400メートルに位置しておりまして、店舗敷地の用途地域は、第一種住居地域が93%、近隣商業地域が7%です。

店舗東側は畑が隣接、こちらは第一種住居地域です。西側は近隣商業地域でマンションが隣接、南側は近隣商業地域で市道を挟んで住居及び駐車場が立地、北側は国道20号線（甲州街道）を挟んでマンション及び特別支援学校が立地しているといった環境となっています。

参考情報としまして、従前の当該敷地は駐車場だったと聞いております。

「3 説明会について」ですが、平成31年2月20日（水）午後7時から午後8時まで、調布市文化会館たづくり12階大会議場で行われまして、出席者数は29名と報告を受けております。

説明会では、近隣、学校に対する安全配慮、また、周辺の交通量が多いことから、交通量調査、来退店経路などに関する質問があったとのことでした。

学校への安全配慮につきましては、甲州街道側の出入口に交通整理員を配置して安全配慮を行うこと、警察と協議の上で、学校と安全対策を相談していく旨を回答し、住民の方々に理解を求めたと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、調布市の意見を平成31年3月26日に受理しておりますが、意見はございません。公告による申出者の意見もございませんでした。

資料2、東京都大規模小売店舗立地協議会への意見照会の結果に移ります。

こちらにつきましては、当初、環境局から意見ありとされておりました。資料2の2ページ目、協議経過と、こちらの届出書11ページ、騒音予測のページになりますが、こちらの予測地点Bにおける夜間騒音レベルの予測結果をあわせてご覧ください。

店舗敷地は大半が第一種住居地域となっておりますので、夜間騒音が規制基準値を上回りますと、環境確保条例に抵触するおそれが出てまいります。このため、環境局から条例の遵守を求める内容の意見が出されたものです。

この指摘に対する設置者からの回答です。「規制基準値を超過する機器において、低騒音モードへの切り替えを行うことにより、大規模小売店舗立地法の指針及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に定める騒音の基準を遵守します。

また、現状隣地は非住居ですが、今後住居が建設され、住民の方より騒音に関する苦情があった場合には、誠意をもって対応致します。」

以上が回答になります。

こちら、超過するP2地点の隣地は、現況畑となっております。

この夜間の基準超過の主な原因は、24時間稼働となる冷凍機器室外機からの騒音となりますので、営業時間外となる深夜帯については低騒音モードへ切り替え、発生音を減少させることで条例を遵守するとの設置者回答でございました。

この回答にて、環境局騒音担当も了承、最終的に意見なしとなったものでございます。

続きまして、資料3、委員の皆様からの事前質問ですが、宇於崎委員より質問を頂戴しております。

(1) 問目、「図面5 建物配置図及び1階平面図を見ると、北側の道路からの来店客は敷地西側の通路を通過して、南側の店舗入口に向かうことになるが、この通路には屋根はないのか。また、その西側にはマンションや店舗が並んでいるが、通路からの見通しをどのように防いでいるのか。」

こちらのご質問に対し、「屋根はありませんが、隣地境界線沿いに目隠しフェンス（高さ2m）を設置し、見通しを防止いたします。」との設置者回答がございました。

次のご質問、「立面図によると2階（駐車場）の西側には開口部があるが、西側のマンションや店舗を通路から覗くような状況にはならないか。」

こちらに対し、「開口部の腰壁（高さ1m10cm）から上に目隠しルーバー（高さ70cm）を設置し、のぞき込みを防止いたします。」

設置者からの回答は以上となっております。

以上で事務局からの説明を終了いたします。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○松波会長 それでは、ただいまの事案について、ご審議をお願いいたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ちょっと、これはコメントですけれども、もう既に周辺から指摘あったように、小学校が第一小学校というのがありますよね。その前がちょうど何か通学路になっていそうな門の位置で、荷さばきの時間とかとちょうどかぶりそうなので、そこについては、既に住民の方から要望があるとおり、十分注意していただきたいということが1点です。

それから、車の待ちが発生したときに、多分、オーケストアさんのつくりだと、2階に上がる斜路で車は待つんだと思うんですけれども、それが十分に待つ数があるのかなと

というのが、ちょっと心配な感じはします。外の幹線道路に車がたまってしまうと、結果として渋滞が発生しかねないという気がしますが、これで十分だろうという見込みでつくられているんだと思いますが、ちょっと懸念としては表明しておきたいなというふうに思います。

例えば、ゲートというか、料金システムをもうちょっと奥にやるとかということも、状況によっては考えていただければなと思っています。

コメントです。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 今、お話になったこととかぶるかもしれないんですが、荷さばき施設に入る車と、それから駐車場入口とか、本当に隣り合っていて、しかも、この道路は隣の小学校のほうから前を通って入ってきますよね。大体、荷さばき用の駐車場の出入口が専用がないわけですよね、これは。

○宮崎課長代理 共用になります。

○吉田委員 ここの、私、図面を見ると、この荷さばきに入る入り口と普通車との入口との入口のゲートの広さ、幅というんですか、そんなに広くないように見えるんですよね。図面の5番なんですけれども、本当にこれで大丈夫なのかなという。

荷さばき車って結構大きい車が入ってきますよね。それで、しかも普通車、一般の駐車にとめる車もここに入ってくるわけで、この国道というんですか、国道20号線も結構車の量が多いと今おっしゃいましたよね。

ということで、少なくとも、今さらこれを図面変更できないとするならば、この交通整理員が1名というのは少ないかなと思ひまして、荷さばきの人も含めて、常時2人ぐらいはいてくれたほうがよろしいかなというふうに思ひました。いかがでございましょう。

○伏見課長 進入の経路等につきましては、ここにありますように、軌跡で検討しておりまして、通行に問題がないということで届出を受けておりますので、そこは想定上問題ないという状況かと思ひます。

人の配置のところですが、常時1名、まず整理員を配置しますということと、荷さばきの作業があるときには、さらにもう1名、荷受け人として人を配置するというので、常

時2名にはならないんですが、少なくとも荷さばきがあるときには2名体制で、お話のあった小学校の通学路もありますので、きちんとした対応をとるといふふうに設置者から聞いております。住民説明会でも意見が出て、その時点でもきちんとして対応すると言っておりますので、あわせて、一応これで対策が行われると判断しております。

○吉田委員 実際にこれが開業して動いたときに、やはり結構大変だということがありましたら、またご対応をいただきたいと、そこもこちらから一言言っておくことはできませんでしょうか。

○伏見課長 届出書にも書いてございますが、オープン時は別として繁忙時ですね、増員しますと言っておりますので、実際に開店後の運営状況を見ながら、設置者において、この届出書に書いてある事項で対応していただくということになるかと思いますが、意見があったことについては設置者に伝えさせていただきます。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 特にありません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 ありません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 都の環境局から意見があったと思うんですけども、この27ページになるんですけども、小学校を挟んで現在その空き地がありますけれども、この地域、その第一種住居地域とのことでマンションが建つ可能性があります。

この店舗は、屋上の空き地側に結構な量の空調機、室外機、排気口とか給気口が配置されています。そのため、予測地点がその屋上より高くなると、等価騒音レベルというのが評価される環境基準値を超えてしまうということが考えられます。

高層の住居などが、建築計画が出された時点には、住居側の窓面でその環境基準を守る、あるいは、その苦情の対象にならないような騒音低減対策を施すということをするという可能性がありますので、その点を深く留意しておく必要があるというふうに考えます。

また、これ昼間と夜の環境基準は守れていますけども、かなり近接して既存の住居がありますので、その苦情などがありましたら、迅速な対応をお願いしたいというふうに思います。

それと、14ページに緑化の件ですけども、屋上部にその緑化ができないということで、

壁面緑化がここでは321.05平米するとあります。これはどの位置にその壁面緑化をするかというのは、図面の記載がないのでわかりませんが、壁面緑化につきましては、そのメンテが結構大変だと思いますので、維持管理をしっかりとお願いいたします。

以上です。

○伏見課長 最初の基準の件でございますが、おっしゃるような状況で、将来的にはそういうことが想定されるということは事実だと思います。

ただ、現状は、この畑となっている隣地につきましては、開発の計画とかはない状況でございますが、当面、すぐに人が居住するという状況ではありません。それを踏まえまして、生活環境の配慮を設置者にあらかじめ求める場合、合理的な範囲でということもございまして、現時点でそこまで求めることはちょっと難しいと考えております。

ただ、事業者もそういう事態が生じた場合には、誠意をもって対応すると、環境局からの意見に対してきちんと回答しております。その回答をしっかりと守って運営していただくということで、対応してもらいたいと思っております。

緑化の件は、きちんと管理していくようにということで意見がありましたということは、設置者に伝えさせていただきます。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 ございません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 ございません。

○松波会長 それでは、審議会としまして、本案件は意見なしと決定いたしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「(仮称)オーケー調布店新築工事」における、有限会社えの木による新設の届出については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、調布市の意見がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基づく指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとすると決定いたします。

(2)「BOOKOFF SUPER BAZAAR 町田中央通り店(本・ソフト館)」
の変更について

○松波会長 続きまして、町田市の「BOOKOFF SUPER BAZAAR 町田中央通り店（本・ソフト館）」における、株式会社宝永堂による変更の届出の案件です。

事務局から説明をお願いいたします。

○宮崎課長代理 では、「BOOKOFF SUPER BAZAAR 町田中央通り店（本・ソフト館）」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の3ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は平成30年12月28日、設置者は株式会社宝永堂、店舗の名称、「BOOKOFF SUPER BAZAAR 町田中央通り店（本・ソフト館）」、所在地は町田市原町田四丁目4番8号、小売業者名は、ブックオフコーポレーション株式会社です。

変更内容ですが、駐車場の位置の変更、これに伴う駐車場の自動車の出入口の数及び位置の変更、こちらと、荷さばき施設の使用時間帯の変更でございます。

まず、駐車場の位置ですが、これまで確保していた隔地駐車場の契約が終了することから、別の駐車場を確保いたします。台数には変更ございません。この駐車場の変更に伴いまして、届出の駐車場の出入口につきましても、位置の変更、数の変更が届出られたものです。

次に、荷さばき施設の使用時間帯ですが、これまで朝と晩の時間に設定していた荷さばき時間帯を、物流効率向上のため、朝の時間のみに変更する内容となっております。

変更する日は、令和元年8月29日を予定しております。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、JR横浜線町田駅の東約120メートルに位置しております。

店舗北東側は、市道を挟んで飲食店が立地、南西側は住宅が隣接、南東側は飲食店及び住宅が隣接、北西側は物販店が隣接しております。

用途地域は、近隣を含め全て商業地域となっております。

「3 説明会について」ですが、平成31年2月22日（金）午後7時から午後7時30分まで、原町田四丁目第一町内会館にて開催されましたが、出席者はいなかったと報告を受けております。

「4 法8条に基づく意見」ですが、町田市の意見を令和元年5月21日に受理しておりますが、意見はございません。公告による申出者の意見もございませんでした。

資料2、協議会からの意見もございません。

また、本件につきましては、委員の皆様からの事前質問もございませんでした。

以上で事務局からの説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○松波会長 それでは、ただいまの事案について、ご審議お願いいたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 ちょっと興味本位で聞きたいんだけど、これ、届出日が結構異常な日に受けているような気がするんだけど、こういうときまで都庁はやっていたんですか。

○宮崎課長代理 都庁の休みは12月29日から1月3日までとなっております、28日は、こちらの窓口は開いております。

○宇於崎委員 こんなぎりぎりまで何で持ってこなかったのというのが聞きたいんだけど。

○伏見課長 届出を出していただく形になってございますので、持ってきていただいた日が受けた日ということになりますので、すみません。

○宇於崎委員 わかりました。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 ございません。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 ございません。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 特にありません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 ございません。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 ございません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 ありません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 ございません。

○松波会長 それでは、審議会としまして、本案件は意見なしと決定いたしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「BOOKOFF SUPER BAZAAR 町田中央通り店(本・ソフト館)」における、株式会社宝永堂による変更の届出については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、町田市の見解がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基づく指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとすると決定いたします。

(3) 「渋谷フクラス」の変更について

○松波会長 続きまして、渋谷区の「渋谷フクラス」における、道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合による変更の届出の案件です。

事務局から説明をお願いいたします。

○宮崎課長代理 では、「渋谷フクラス」の変更について、ご説明を申し上げます。

資料1の5ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。届出日は平成31年1月30日、設置者は道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合、店舗の名称は「渋谷フクラス」、所在地は渋谷区道玄坂一丁目12番ほかです。

本店舗は、既存店舗の変更として届け出られておりまして、変更前の名称は、東急プラザ渋谷でした。

再開発に伴う建て替えのため、大幅に建物の構成が変わることとなります。小売店舗も大きく入れかわると聞いておりますが、現時点での入居小売業者は公表されておきませんので、届出上の小売業者名は全て未定での届出となっております。

変更が全ての項目に及んでおりますので、以降は変更後のみの説明とさせていただきます。

まず、店舗面積は8,283平方メートルに増床となります。

駐車場の台数は、既存店における駐車台数30台が駐車需要を充足していたことを確認しまして、この既存店の台数に指針の計算式を用いた増床分の台数を加えた値、合計41台が届出となっております。

店舗地下3階に平置きを1台、こちらは障害者対応マスとなっています。こちらと、店舗地下3階を出入口とする機械式駐車場40台分が届出駐車場となります。

自動車の出入口の数及び位置ですが、入口は敷地東側、駅前に面した区道沿いに設けておりまして、出口はその区道を挟んだ反対側、店舗の敷地内ではなく、駅前広場側から出るようなつくりとなっております。入口、出口、各1箇所合計2箇所の設置となります。

駐輪場については従前は設置はございませんでしたが、今回、施設内に20台の駐輪場を設置し、うち11台を物販用途としており、この11台が届出台数となります。

また、これとは別に、当該施設では公共貢献としまして駐輪場を整備することとしておりまして、204台分を整備することとしております。こちらは完成後、渋谷区の公共駐輪場となります。

なお、駐輪場に関する区条例の適用に関しましては、当該施設は渋谷区の条例施行前に建築確認を受けており、附置義務の対象外となっております。

荷さばき施設は、店舗地下2階に351平方メートルの施設を設けます。使用時間帯は24時間といたします。

廃棄物保管施設につきましては、建て替えによる大幅なリニューアルのため、新設時に使用する計算式で計算を行っています。

小売店舗からの排出予測量29.41立方メートル、併設を合わせて33.91立方メートル分の排出予測に対し、37.95立方メートル分の施設を設けることとしております。

開店及び閉店時刻につきましては、1、2階が24時間営業、3階が午前7時から午後11時まで、4階から7階までが午前10時から午後9時までの営業となっており、フロアごとの管理を行うこととしております。

駐車場の利用時間帯は24時間に変更となります。

以上、変更の理由は、既存施設の老朽化による建て替えのためとなっております、変更予定日は令和元年10月31日としております。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、JR山手線渋谷駅の西約90メートルに位置しております。

店舗東側は区道を挟んで渋谷駅が立地、西側は区道を挟んで店舗が立地、南側は国道246号（玉川通り）及び首都高速3号渋谷線を挟んで店舗、オフィスが立地、北側は区道

を挟んで店舗、オフィスが立地しております。

用途地域は、近隣を含め、全て商業地域となっております。

「3 説明会について」ですが、平成31年3月7日（木）午後6時から午後6時40分まで、FORUM8、515会議室で開催されまして、出席者は25名と報告を受けております。

説明会では、駐車場出口からの動線や公共駐輪場の整備計画に関する質問などがあったとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、渋谷区の意見を平成31年4月26日に受理しておりますが、意見はございません。公告による申出者の意見もございませんでした。

資料2、協議会からの意見もございません。

また、本件につきましては、委員の皆様からの事前質問もございませんでした。

以上で事務局からの説明を終わります。ご審議のほど、お願いいたします。

○松波会長 それでは、ただいまの事案について、ご審議をお願いいたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 ちょっと教えてほしいんだけど、この手の建物の建て替えが新設じゃなく変更で出されるというのは以前からあったんで、こういうケースかなと思うんだけど、この場合って敷地も結構変わっていますよね、敷地形状も。どこまでが変更で許されるんですか。

○伏見課長 面積でどこまでという基準はありません。所在地が同じであれば、その場で建て替えということなので、全部変更でも届出は可能ということにしております。

○宇於崎委員 わかりました。ありがとうございます。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ございません。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 私も宇於崎先生にちょっと近いんですけども、法的には何の問題もないと思うんですけども、ここまで変わるのに変更ということで、つまり、中に入るお店も全く変わるというふうにおっしゃっていたので、そうすると、私たちの立場からすると、顧客の流れでしたり、それから実際のそのターゲットの変更だとか、いろんなことが起きてくると、非常に変わるんじゃないかなと思ってまして、その中で駐車場の整備だったり、

駐輪場の整備だったり、それから、荷さばきですか、この辺を新設に合わせたというのは非常にいいのかなというふうに思いましたけれども、何かこれがどうのこうのというのを物すごい違和感があって、同じ店舗では、まあ、しょうがないです、これ法律がそうなっているのでしょうかないんですけど、何かすごく違和感があって、同一と言われたら、ええ、そうなのという、これはちょっと私たちの立場から言うあれなんですけども、ちょっとそれは、本当におっしゃったみたいに、どこまで何を変えたら変更で、建物の要するに居抜きでもないですね、中も外も変えてしまうので。そうなったら新設ではないのかなという、非常にちょっと違和感を感じました。

以上です。特に別に意見というわけではないんですけど。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 この建物は建てている最中からずっと見てきているので、すごい興味深いんですけどね、個人的興味で申しわけないんですけども。

営業時間が一気に24時間になりますよね。まず、そこでなんですけども、やはり、ここというのは本当の都心というか、東京のど真ん中というところと渋谷の目の前ですよ、駅の。その24時間も明るいこうこうと照らす、営業しているお店があるということは、青少年などに対しても、ちょっともう少し違った対策があつていいかなと思うんですね。その辺については何か、私、これを読む限りわからないんですけども、考えていらっしゃいますでしょうか。

○伏見課長 全てが24時間営業ではなくて、1、2階に入るコンビニなどがテナントとして入りまして、そこで24時間営業を予定しているようです。

青少年の対策のところですけども、これはまさにお店もそうですけども、施設全体として、時間帯によって小中学生等がそこに行かないようにみたいところも含めて、対策がなされると思います。お店独自で何かそこをやるというのは、なかなか難しいかと思いますが、通常の管理の範囲内で対応していただくことになると思います。

○宮崎課長代理 前回の渋谷のスクランブルスクエアも同様に、24時間の部分、コンビニエンスストアの部分等がございましたが、やはり店舗側としましては、店舗や施設も含めてですが、東京都の青少年の健全な育成に関する条例に則し、深夜帯については帰宅を促していきたいというようなことは申ししておりましたので、こちらの施設も同様の呼びかけを行うことにはなるかと思えます。

○吉田委員 それはこちらから、都のほうからお願いしますということはあるんですか。

○宮崎課長代理 こちらの条例については、店舗側も把握しており、防犯対策の協力ということで、届出書にも記載しているところの項目になります。ですので、届出書の21ページの部分になりますが、こちらに記載のとおり、対策、主には呼びかけになるかと思いますが、青少年と思われるような方々が深夜帯にいるようであれば、帰宅を促すというような取り組みをされていくことになろうかと思えます。

○吉田委員 わかりました。書いてありますね。

あと、この立面のパスがあるんですけども、これって北側見てると書いてあるんですが、ちょっとだけ教えていただきたいんですが、渋谷駅の西口を出たところから見るものですか。どこから見たものだと考えていいんですか。83ページだと。

○宮崎課長代理 東急百貨店側から見た形になります。

○吉田委員 そうすると、何か2階に人の通路がありますけど、これは駅からの人の動きですか。

○宮崎課長代理 そのとおりです。

○吉田委員 わかりました。

で、ちょっとぐちょぐちょ言って申しわけないんですけども、私、こう見ていると、壁面緑化があるような気がするんですが、これはないですか。途中で緑は見えるんですけども、何か玉川通り側の壁面がちょっと削れているように見えてたんですけども、これには書いてないんですけど、これは駅からなので。

緑化計画というのがありますよね、どこでも、屋上とかに。この建物は屋上だけですか。

○宮崎課長代理 こちら、届出書では屋上緑化にまとめられておりますが、実際、各階平面図を見ていただくと、例えば図面の8、58ページの各階平面図、こちらを見ていただきますと、店舗からデッキ上に外にベランダのような形に、6階、7階あたりですね、ベランダ状になっているところの周りが緑化を指しているかと思われまして、テラス状になっている箇所でも緑化になるかと思えます。

○吉田委員 わかりました。

これから渋谷は再開発でいろいろやっていくと思うんですけども、この場合ですと、どこかベランダみたいところに、テラスみたいところに緑を植えて、その緑化計画の面積にそれを含まれているという、そういうことで。

○宮崎課長代理 そうなろうかと思います。

○吉田委員 わかりました。またの機会に。すみません、長い時間。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 特にありません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 1点だけ確認です。このエリアは周辺も相次いで開発するということで、交通アセスメントが、2023年、2027年と、要はステップで1、2、3、4と切って分析されているんですけど、これは例の渋谷の交通ルールの中で、全体的に一体的に議論しているというふうに理解してよろしいでしょうか。

○宮崎課長代理 こちらの施設はその対象になっております。

○森本委員 これ、その対象になっているところとなっていないところというのは、どういふふうに理解すればよろしいでしょうか。

○宮崎課長代理 渋谷の中心地区と周辺地区というふうな分け方をしております、中心地区の建物に該当する場合は、共通でアセスメントをかけたというような状況になっております。

前回のスクランブルと、こちらの建物は対象になります。

○森本委員 それは、交通量調査図の2ページの位置図に書いてある、色のついているところがその対象になっているということでしょうかね。

○宮崎課長代理 おっしゃるとおりの部分です。

○森本委員 調査、周辺だとなかなか難しいんでしょうけれど、こうやって一体的に分析をしていただけるというのは非常にいいことございまして、ただ、連動するようなところも、外側の交通量が変われば変わるんだろうなというふうに少しは思いながらお話を聞いておりました。

以上です。わかりました。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 ございません。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 ございません。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 先ほどの、今回のこの建て替えが届出として新設なのか変更なのかということに関してなんですけれども、新設であっても変更であっても、その届出後の流れとか、効果とか、そういったものは変わらないという理解でよろしいのでしょうか。今、ちょっといろいろ、このしおりとか解説を繰っているんですけど、確かに新設、変更の届出の後の共通の流れというものが規定されていて、あとは、新設と変更とそれぞれ流れが若干違う部分を書いてあるように思うんですが、効果と言いますか、その要件とか効果としては変わりはないと言いますか、共通だということになりますでしょうか。

○宮崎課長代理 基本的には変わりはないということなんですけど、ただ、変更の場合ですと、既存店の実績としまして、例えば、駐車場や駐輪場の状況をそのまま参考値として引き継ぐことが容易になるということがあります。新設の場合ですと、その過去のデータを使うには、特別にそれが妥当かどうかというところをまず確認しなければいけません、基本的には、変更であれば従前の実績と従前の充足状況を確認し、そのまま引き継ぐというようなことが多いということになります。

○野田委員 ありがとうございます。それであれば、主な点はその点だということであれば、変更であっても問題はないというふうには考えます。ありがとうございます。

○松波会長 それでは、審議会としまして、本案件は意見なしと決定いたしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「渋谷フクラス」における、道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合による変更の届出については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、渋谷区の意見がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基づく指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとすると決定いたします。

(4) 「(仮称)宇田川町14・15番地区再開発ビル」の変更について

○松波会長 最後に、渋谷区の「(仮称)宇田川町14・15番地区再開発ビル」における、宇田川町14・15番地区市街地再開発事業 個人施行者 株式会社パルコによる変更の届出の案件です。

事務局から説明をお願いいたします。

○宮崎課長代理 では、「（仮称）宇田川町14・15番地区再開発ビル」の変更について、ご説明申し上げます。

資料1の7ページ、「1 届出の概要」をご覧ください。

届出日は平成31年1月29日、設置者は宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業 個人施行者 株式会社パルコ、店舗の名称は、「（仮称）宇田川町14・15番地区再開発ビル」、所在地は渋谷区宇田川町127番、小売業者は未定での届出となっております。

今回の変更届は、法附則5条1項に規定される届出となっており、これは旧大店法で届出をしていた店舗が現行法になって初めて変更を行う際の届出です。

旧法の届出による店舗名称は、渋谷パルコパート1、3でした。こちららも変更届ではありませんが、さきのフクラス同様、再開発に伴う全面建て替えとなっております。

駐車場の利用時間、荷さばき可能時間帯以外の全ての項目が変更されておりますので、こちららも変更後のみの説明とさせていただきます。

まず、店舗面積は1万6,200平方メートルに減らすこととしております。

駐車場の台数ですが、既存店における駐車台数97台が駐車需要を充足していたことを確認しております。この既存店の台数に併設施設の劇場の規模拡大分の増加を加味しまして、合計102台を届出としております。設置箇所は店舗地下2階です。自動車の出入口の数及び位置は、敷地北側に出入口1箇所を設けます。

駐輪場は、店舗8階及び9階に合計555台分設置しておりまして、1階からエレベーターで上がって駐輪する仕組みとしております。エレベーターは2基あり、1基は駐輪場専用、もう1基は劇場機材用との共用となります。

駐輪台数は、渋谷区土地利用調整条例の規定による必要駐輪台数555台と同数となります。

なお、こちらの施設も地域用駐輪場を整備することとしておりまして、店舗8階に別途200台分を整備する計画です。

荷さばき施設は、店舗地下2階に377平方メートルの施設を設けます。

使用時間帯は従前と変わらず、午前7時から午後10時までとなります。

廃棄物保管施設につきましては、建て替えによる大幅なリニューアルのため、新設時に使用する算定式で計算を行いました。

小売店舗に併設のオフィス、劇場等からの排出量を合わせた38.97立方メートルの予測量に対し、45.50立方メートル分の施設を設けることとしております。

開店及び閉店時刻につきましては、午前9時の開店、午後10時の閉店となる施設が大多数ですが、一部異なる営業時間を予定している区画がございます。

地下1階で午前11時から午前0時までを予定する区画が1区画ございます。1階のコンビニエンスストア予定の店舗が24時間営業、10階のオフィス用コンビニエンスストア予定区画が午前7時から午後10時までの営業を予定しております。

駐車場の利用時間帯は、従前同様午前7時から午前0時までとしております。24時間営業の店舗利用者に対しては、提携予定の近隣の時間貸し駐車場への誘導を行うこととしております。

以上の変更予定日は、令和元年9月29日としております。

続きまして、「2 周辺の生活環境等」です。

当該店舗は、東急田園都市線渋谷駅の北西約300メートルに位置しております。

店舗東側は区道を挟んで店舗が立地、西側は区道を挟んで集合住宅、店舗が立地、南側は区道を挟んで店舗が立地、北側は区道を挟んで店舗、オフィスが立地しております。

用途地域は、近隣を含め全て商業地域となっています。

「3 説明会について」ですが、平成31年3月14日（木）午後6時から午後6時40分まで、FORUM8、707会議室で開催されまして、出席者は16名と報告を受けております。

説明会では、駐輪場の位置、駐輪場用エレベーターの台数などの確認、屋外広告物に関する確認などが質問として出されたとのことでした。

「4 法8条に基づく意見」ですが、渋谷区の意見を平成31年4月26日に受理しておりますが、意見はございません。公告による申出者の意見もございませんでした。

資料2、協議会からの意見もございません。

また、本件につきましては、委員の皆様からの事前質問もございませんでした。

以上で事務局からの説明を終わります。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○松波会長 それでは、ただいまの事案について、ご審議をお願いいたします。

宇於崎委員、ございますか。

○宇於崎委員 ありません。

○松波会長 中西委員、ございますか。

○中西委員 ありません。

○松波会長 新田委員、ございますか。

○新田委員 説明会で出たその屋外広告物についてなんですけども、どういう意見で、パルコの場合は、あそこの道のところにずっとあるのがもちろん特徴の一つなんですけれども、それがだめというのか、あるいは続けてほしいというのか、どちらなんですか。

○宮崎課長代理 住民等からの意見ということですが、壁面広告、屋上広告、広告物の規模等、屋外広告物については、どのように考えているのかというのが質問の内容になっておりました。これに対して設置者からは、都市計画に定められた内容及び条例を遵守する内容で検討中であると、そのような回答と報告を受けております。

○松波会長 吉田委員、ございますか。

○吉田委員 まず、その店舗面積なんですけど、1万9,479から3,000平米ぐらいが減ってますよね。これ、先ほどご説明あったような気もするんですけど、どこが削減されていると考えていいんですか。

○宮崎課長代理 全面的な建て替えになっておりますので、店舗の規模を少し小さくしたと、今回、これとは別に、オフィス床を大幅につくっております、そちらが建物の構成としてはかなりの変更事項になるというような状況です。

○吉田委員 建てるときの面積は変わってないんですね、敷地面積は。容積の中で何階…

…。

○宮崎課長代理 敷地面積については増加をしております。

失礼しました。届出書の94ページをご覧くださいませでしょうか。

こちら届出書の94ページの部分に敷地の状況が書かれてございますが、真ん中の区道の部分ですが、今回敷地に含まれる、歩行者の専用通路というような道路整備に変わっておりますので、こちらの計画は変わっているという……。

○吉田委員 この区道976号がなくなっているということですか。

○宮崎課長代理 なくなりました。従前は自動車の通れる道路になっておまして、ちょうど真ん中の区道976号と書いてある、ここの部分に駐車場の入口があったような状況になっておりましたが、この部分が今回は歩行者の専用通路となり、建物をくり抜いたような形状になっています。

○吉田委員 わかりました。

あとは、このパース、イメージパースを見ると、何も広告がないので、とても美しいのですが、今後これに、今おっしゃったように、何かがついてくる可能性があるということでございますよね。

○新田委員 でも、壁面はすごい芸術的なんですよ、あそこはもともと。

○吉田委員 そう。じゃあ、いい。許されるというならば。

○新田委員 評判はいいんです。

○宮崎課長代理 非常にデザイン性のある外観になっておりますね。

○吉田委員 今までが。

○宮崎課長代理 今、建設中のものも恐らくそうですね。

○吉田委員 じゃあ、結構です。

○宮崎課長代理 ビルのサイン等についてはついておりますが。

○吉田委員 どうもありがとうございます。

○松波会長 岡村委員、ございますか。

○岡村委員 特にありません。

○松波会長 森本委員、ございますか。

○森本委員 交通なんですけど、ちょっと先ほどのフクラスとも少し絡むんですけれども、今回の入行の経路を見ると、道玄坂を経てハチ公前の交差点の例のスクランブルのところを経て北上するというルートで、対象エリアで調査のエリアが直近の交差点なので、この二つのプロジェクトのやつの調査区間はかぶってはいないんですけれども、実態上は間違いなく相互に影響し合っているんだと思うんですけど、先ほどのやつは一つのエリアの中で、将来の交通量の増加分を加えて分析されているんですが、ここは単一でこの部分だけということでは理解をしているんですけど、これ、この二つを連動させる必然性があるかないかはちょっと置いておいて、ここ自身での渋谷の全体の議論の中で、どういうふうに位置づけられているかというのを教えていただけますでしょうか。

○伏見課長 先ほど申しあげました中心地区の計画には入っておりませんので、中心地区で適用されているルールは適用はありません。具体的には中心地区の地下駐車場のネットワークがありまして、その利用は想定されていません。ただ、渋谷区全体の駐車場のルールを定めておりますので、それは適用になっていて、渋谷地区全体の、この地区全体の駐

車場のルールの中で、駐車場台数ですとか、そういったものを定めた上で予測を出しているという、そういう状況でございます。

○森本委員 駐車場はいいんですけど、私が言っているのは交通アセスで、車の流れのほうがちよっと心配で、そこに影響を与え合っていますので、本来ならば一体的なエリアとして分析をしてアセスをかけるというのが、理屈上は多分それが一番いいんだと思うんですが、それぞれ別で出てきてこの二つは全く連動していないので、それは渋谷ルールの中では、これは別々に扱われているということですか。

○伏見課長 そうですね。中心地区をどこにして、どの建物が入り、その中でどういう検討をするかというのは、一応、渋谷区の方で決めている状況です。このパルコの位置が中心地区ではなかったということで、その決定に基づいて、この店舗として立地法等々に定められた必要な予測を行っている、交通のアセスも含めて必要な検討を行っているという状況になっております。

○森本委員 この規模だと、隣接一つだけというのはちよっと余りにも狭過ぎるような気がするんですけども、ちよっと課題かもしれませんね。わかりました。

○松波会長 木村委員、ございますか。

○木村委員 ちよっと教えてほしいんですけども、その概要版のところで、駐車場の台数は、指針に基づいて計算すると405台必要ですよということでもいいんですよ。けれども、ここは要するに昔だったんで、本当はなしでもいいんですけど、一応つくりましたということでもよろしいんでしょうか。

○伏見課長 この案件は先ほどからお話が出ている変更になっております。変更の場合の駐車場台数の取り方は、増分の指針で求められている必要な台数をもとの台数に乗せるという考え方になっており、新しく作った場合に、何台を変更後に作るということではない設置の仕方を認めているということがございます。そういう意味で冒頭説明しましたように、面積の差分の増加分を見た上で、ここの場合は減になっていますので増加がなくて、台数は新設の時の台数ではないという形になっております。

○木村委員 届出書の15ページなんですけれども、一番上のところに、必要台数というのは44台ですよという記述がありますけども、要するに、変更後はその44台あれば十分ですよということなんですか、この表は。

○宮崎課長代理 この部分につきましては、今回、営業時間が変更になりますので、その

営業時間の変更部分で、どのぐらい必要になるかというのを計算するための指数となっております。

ですので、全時間帯で言えば、その下の部分、在庫の最大台数は、必ず押さえなければいけない数値というふうに考えられます。こちらの場合ですと76台が最大ということで、もし減らそうと思えば、76台まで減らすことは可能と判断できたということは言えるかと思えます。

○木村委員 ありがとうございます。

○松波会長 上野委員、ございますか。

○上野委員 すみません、ちょっと資料が読み切れていないのかもしれないんですけど、質問で、騒音の予測の話なんですけど、例えば、78ページなんかで予測評価地点が書かれたものがありますけれども、高さがそれぞれ違っているのは、これは騒音源の位置だとか、影響を受ける一番厳しく評価すべき地点の高さが反映されて、それぞれ高さが設定されていると理解していいんでしょうか。

○宮崎課長代理 高さの基準につきましては、予測評価地点の設定で、最大となるよう検討しております。通常ですと、隣地の建物の高さの差分ですとか、あと、建物の騒音源との間に壁がある場合などは、その壁を抜けてくる角度になったほうが、音がより大きくなる地点と考えられる場合などがあるかと思われます。

騒音の資料の総予測の資料、後ろのほうについている添付の資料になりますが、こちらの3ページ、4ページの部分に、採用をした設定点の説明がございます。

○松波会長 野田委員、ございますか。

○野田委員 何度も申しわけないし、私自身ももっと勉強しなくちゃいけないんですが、その新設か変更かという点についてなんですけども、今、お話がさっき出てました、例えば駐車台数についてですが、変更前の新設の時点での基準から現在の基準が変わっている場合に、要はそのプラスアルファになった部分だけを今回審議するということになれば、今の基準からすると駐車台数がもう少し多くなっちゃいけないんですけども、全体の駐車台数は現在の基準には満たないけれども、変更後としては問題がないというようなことがあり得るのか。

つまり、新設か変更かというところでポイントとなるのは、変更の場合は、新設よりも基準が甘くなるということがあると問題が生じる可能性があるということだと思うんです

けれども、そういった観点から、新設の時点での法律と変更の時点での法律が、法律とい
いますか、基準が変わっていなければ、新設でも変更でも変更が甘くなるということがな
いということでもいいのかという点なんです、教えていただけませんか。

○宮崎課長代理 まず、こちら立地法の指針の考え方なんです、こちらは必要駐車台数
を措置するというようなことがまず根底にございますが、そちらの算定がなかなか難しい
ということで、ナショナルスタンダードな数式を用いて参考値を出しているということに
なっておりまして、新築の場合はほぼこちらの指針の計算値を使って届出をしているとい
うような状況になります。

ただ、この指針の値というのは、法が求める基準値といった決まりの数字ではございま
せんので、こちらのような既存店の場合には、この店の駐車台数が実際にはどのぐらいだ
ったのかというのを、過去の実績をもとに計算して、充足するようであれば問題はないと
いう考え方になります。

これとは別に、建物については駐車場の附置義務を定める条例が、こちらはちょっと立
地法とは離れる部分なんですけれども、こちらは基準として明確に定めがございませ
ぬので、幾らそちらの基準よりも下の台数しか停まっていないということでも、
その駐車場条例に基づく附置義務の部分については、必ず満たす必要があるということに
なります。

ですので、実際にこのような変更が出てくる場合には、実績値と駐車場の附置義務条例
の多いほうの数字が採用されると、結果として基準を満たします。それに実際には多少の
余裕分を加味して届出とされる例が多いという状況になっています。

○野田委員 すみません、ちょっと的を射てないのかもしれませんが、そうすると、例え
ばこの審議案件が新設で出た場合と変更で出た場合で、変更で出た場合のほうが通りやす
いということはあるんでしょうか。それはないんでしょうか。

○宮崎課長代理 そちらは駐車場の台数に限ってのご質問ということでよろしいでしょ
うか。

駐車場の台数ということに限ってで言えば、やはり変更で既存店の実績をそのまま使っ
ていただいたほうが通りやすいというか、参考値としては明確なものになっているとい
うふうを考えております。

○伏見課長 台数でいくと、新設の場合、指針では405台となりますが、おっしゃるよ

うに、駐車場の台数だけでいうと、変更の場合の方が少なく済むということにはなりません。

ただ、指針は、あくまでも必要な台数を措置しなさいと言っています。どれをもって必要な台数と見ているかという、この場合は実績をもって、これだけあれば十分ですということをしちゃんと説明していただいています。その数字をもとに台数を設置しますので、そういう意味では、基準が違うものを使っているんですけども、措置している台数としては問題ないというふうに判断しております。

○松波会長 よろしいでしょうか。

それでは、審議会としまして、本案件は意見なしと決定いたしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と声あり)

○松波会長 それでは、「(仮称)宇田川町14・15番地区再開発ビル」における、宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業 個人施行者 株式会社パルコによる変更の届出については、次のように決定いたします。

本案件に係る届出は、渋谷区の意見がないことと、大規模小売店舗立地法第4条に基づく指針を勘案し、総合的に判断して、意見なしとすると決定いたします。

以上で、本日の議題4件の審議は終了となります。ご審議をありがとうございました。

以上をもちまして、本日の東京都大規模小売店舗立地審議会を終了いたします。